

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 199/2023/DS-PT

Ngày 31-5-2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản,
hợp đồng ủy quyền và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2023/TLPT-DS ngày 10/3/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 169/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Bích Tr, sinh năm 1986; địa chỉ: số 19/5 khu phố Tân Hòa, phường DH, thành phố D, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Đ1, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ 3, phường Lê Hồng Phong, thành phố PL, tỉnh Hà Nam; địa chỉ liên hệ: số 62, đường số 1, khu phố Nhị Đồng 2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 22/02/2021), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1952; địa chỉ: số 224C/16 khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B: Luật sư Nguyễn Minh Tr1 – Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trần Nguyễn DT, sinh năm 1986; địa chỉ: số 19/5 khu phố Tân Hòa, phường DH, thành phố D, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Đ1, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ 3, phường Lê Hồng Phong, thành phố PL, tỉnh Hà Nam; địa chỉ liên hệ: số 62, đường số 1, khu phố Nhị Đồng 2, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo Giấy ủy quyền ngày 18/6/2021), có mặt.

2. Ông Phạm Quang V, sinh năm 1979; địa chỉ: số 44 đường số 9, khu phố 5, phường Linh X, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

3. Bà Hào Thị TT, sinh năm 1990; địa chỉ: số 39/14 khu phố Tây B, phường DH, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1969; vắng mặt.

5. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1967; vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1979; có mặt.

7. Ông Nguyễn Minh V1, sinh năm 1982; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Cháu Nguyễn Ngọc L V2, sinh ngày 12/02/2007; Người đại diện theo pháp luật của cháu V2: Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Minh V1; bà L có mặt, ông V1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Võ Phước Ngh, sinh năm 1995; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Ông Nguyễn Đông Phương, sinh năm 2001; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Bà Võ Thị CT, sinh năm 1999; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Ông Nguyễn Phước T2, sinh năm 2001; vắng mặt

13. Ông Nguyễn VD, sinh năm 1973; vắng mặt

14. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977; vắng mặt

15. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1975; vắng mặt

16. Bà Nguyễn Thị TH, sinh năm 1984; vắng mặt

Cùng địa chỉ: số 224C/16 khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

17. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1982; địa chỉ: số 224C/16 khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương; hiện nay đang chấp hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính tại Cơ sở cai nghiện ma túy tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

18. Văn phòng Công chứng Lê Đình Thao, địa chỉ: số 444 Quốc lộ 1K, khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đình Thao; ủy quyền cho ông Phạm Văn Bình, sinh năm 1962; địa chỉ: số 764/4A khu phố Đông Thành, phường TDH, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2022), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Nguyễn Thị Bảy.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2023/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 18/01/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 22/02/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích Tr là ông Nguyễn Ngọc Đ1 trình bày:**

Tháng 4/2018, bà Tr đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà, đất thuộc thửa đất số 2489, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương của bà Nguyễn Thị B. Bà Tr đã làm thủ tục và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 407332, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 07335 ngày 14/5/2018.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất, do bà B có nhu cầu về chỗ ở nên ngày 15/12/2018 bà Tr và bà B đã ký “hợp đồng thỏa thuận cho thuê nhà” với nội dung: Bà Tr cho bà B thuê lại toàn bộ nhà, đất nêu trên để ở, thời hạn thuê 02 (hai) năm từ ngày 18/12/2018 đến ngày 18/12/2020, giá thuê 6.000.000 đồng/tháng (thanh toán từ ngày 18 đến ngày 25 dương lịch hàng tháng). Bà B trả tiền thuê đến hết ngày 18/4/2019 thì không trả nữa. Tính từ ngày 19/4/2019 đến 18/4/2021 bà B còn nợ tiền thuê nhà là 144.000.000 đồng. Khi hết thời hạn thuê bà B không trả lại nhà đất mà tiếp tục chiếm giữ cho đến nay. Bà Tr đã nhiều lần yêu cầu bà B phải trả tiền thuê và trả lại tài sản nhưng bà B không thực hiện. Việc bà B không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê, không trả lại tài sản thuê đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết:

1/ Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất ngày 15/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Bích Tr và bà Nguyễn Thị B.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Bích Tr số tiền thuê nhà, đất tạm tính từ ngày 19/4/2019 đến 18/4/2021 là 144.000.000 đồng.

3/ Buộc bà Nguyễn Thị B phải giao trả nhà, đất thuộc thửa đất số 2489, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị Bích Tr.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu giảm số tiền thuê tài sản từ ngày 19/4/2019 đến ngày 10/01/2023, làm tròn 44 tháng, giá thuê 4.000.000 đồng/tháng với tổng số tiền 176.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Việc giao kết hợp đồng ủy quyền giữa bà B và bà Tiên được lập hợp pháp tại Văn phòng Công chứng Rồng Việt (nay là Văn phòng Công chứng Lê Đình Thao).

Từ hợp đồng ủy quyền đó ngày 03/3/2018 bà Tiên đã đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Tr về việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với giá 2.750.000.000 đồng. Từ hợp đồng đặt cọc đã ký, ngày 03/4/2018 bà Tiên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Tr tại Văn phòng Công chứng Rồng Việt. Hợp đồng là hoàn toàn hợp pháp, bà Tiên đã đại diện bà B thực hiện việc ký hợp đồng, nhận tiền chuyển nhượng và bàn giao toàn bộ tài sản cho bà B. Mọi giao dịch đều được thực hiện hợp pháp nên nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** Theo đơn phản tố ngày 28/02/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:**

Năm 1999, chồng của bà B là ông Nguyễn Văn Hương chết. Năm 2000, bà B và các con bán đất ở phường TDH với giá khoảng 900.000.000 đồng. Cùng năm 2000 bà nhận chuyển nhượng đất, nhà tại số 224C/16 khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Số tiền bán đất là tiền chung của bà B và các con trong gia đình nên các con có công sức đóng góp. Bà B và ông Hương có 07 người con chung gồm: Nguyễn Văn X, sinh năm 1969; Nguyễn VD, sinh năm 1973; Nguyễn Văn H2, sinh năm 1975; Nguyễn Thị L, sinh năm 1977; Nguyễn Thị L, sinh năm 1979; Nguyễn Văn H2, sinh năm 1982 và Nguyễn Thị TH, sinh năm 1984.

Khoảng tháng 01/2018 ông Phạm Quang V (con nuôi của bà B) nhờ bà B thế chấp tài sản cho bà Tr để vay số tiền 500.000.000 đồng, sau đó ông V báo lại với bà B là ông đã vay của bà Tr số tiền 2.500.000.000 đồng. Vì ông V đã vay nên bà B cũng đồng ý với số tiền vay 2.500.000.000 đồng. Bà B đã thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2489, tờ bản đồ 4BA, diện tích 294,4m² tọa lạc tại khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BB846583, sổ vào sổ cấp GCN: CH00469 do UBND huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/9/2010 cho bà Nguyễn Thị B. Việc thế chấp được thực hiện dưới hình thức là hợp đồng ủy quyền đối với quyền sử dụng đất trên cho bà Tr, bà Tr yêu cầu lập hợp đồng ủy quyền cho một người em của bà Tr tên Hào Thị TT. Ngày 26/02/2018, bà B và bà Tiên đã ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng Rồng Việt. Bà Tr đồng ý sau khi ông V trả đủ số tiền vay thì bà Tiên và bà B sẽ ra Văn phòng công chứng để hủy hợp đồng ủy quyền này.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì bà Tiên và bà Tr đã tự mình thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr. Việc bà Tr kiên quyết thực hiện thủ tục sang tên chủ sử dụng đất là hành vi vi phạm các thỏa thuận các bên đã thống nhất, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích chính đáng của bà.

Bà B xác định quan hệ dân sự giữa bà, ông V với bà Tr là quan hệ vay mượn tài sản. Do đó, bà B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố với những yêu cầu sau:

1/ Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 596 quyền số 01/TP/CC-SCC/SĐGD ngày 26/02/2018 tại Văn phòng Công chứng Rồng Việt giữa bà Nguyễn Thị B và bà Hào Thị TT.

2/ Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hào Thị TT với bà Nguyễn Thị Bích Tr.

3/ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CL407332, sổ vào sổ cấp GCN CS07335 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/5/2018 cho bà Nguyễn Thị Bích Tr.

Ngày 05/9/2022, bà Nguyễn Thị B đã có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố theo đó bà B xin rút yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CL407332, sổ vào sổ cấp GCN CS07335 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/5/2018 cho bà Nguyễn Thị Bích Tr. Bà B yêu cầu Tòa án xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B xác định bà không quen biết với bà Tr, bà chỉ biết bà Tiên. Bà B ký tên vào hợp đồng tại Văn phòng công chứng để ông V giúp bà dời cột điện, đường nước... bà không ký hợp đồng ủy quyền đối với tài sản của mình, khi ký hợp đồng bà không được nghe đọc nên không biết nội dung hợp đồng là gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang V trình bày:**

Ông V là con nuôi của bà B. Việc nhận con nuôi không được làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền. Vào năm 2018, bà B cho ông mượn quyền sử dụng đất thế chấp để vay vốn làm ăn với số tiền 2.000.000.000 đồng. Lúc bà B đồng ý cũng có sự đồng ý của con gái, con trai ruột và con rể của bà. Sau khi gia đình đồng ý, ông V gặp vợ chồng bà Tr để vay tiền. Bà Tr yêu cầu chuyển nhượng và làm hợp đồng thuê lại nhà của bà B tọa lạc tại số 224C/16 khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông và bà Tr có làm ăn với nhau nên việc cầm cố có thỏa thuận với nhau lãi suất 2%/tháng. Trong thời gian cầm cố và đóng lãi thì ông thanh toán tiền mặt được vài tháng.

Do việc làm ăn khó khăn tình trạng kéo dài nên đợt 01 ông có làm 01 tờ giấy xác nhận nợ với bà Tr với số tiền 2.500.000.000 đồng. Trong suốt năm 2019 thì ông không đóng lãi được đến khi ông làm một 01 tờ xác nhận nợ với bà Tr là 3.600.000.000 đồng. Ông V không giữ tờ giấy này. Trong năm 2020 và 2021, ông không còn khả năng trả nợ thì vợ chồng bà Tr qua nhà bà B thông báo với bà B và cho gia đình ông bán nhà để khắc phục phần vay thế chấp quyền sử dụng đất cho bà Tr.

Gia đình cũng chấp nhận bán nhưng giá cả không được hợp lý nên mới kéo dài đến hôm nay.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn DT là ông Nguyễn Ngọc Đ1 trình bày:** Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Minh V1 trình bày:**

Bà L là con ruột, ông V1 là chồng của bà L, là con rể của bà B. Hiện tại bà B, bà L và ông V1 ở chung nhà tại số 224C/16 khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Năm 2000, bà B và các con bán đất ở phường TDH với giá khoảng 900.000.000 đồng. Sau đó nhận chuyển nhượng nhà đất tại số 224C/16 khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Số tiền bán đất là tiền chung của bà B và các con trong gia đình nên các con có công sức đóng góp. Bà L và ông V1 không biết việc bà B ký hợp đồng với bà Tiên, khi ký hợp đồng được một mình ông V biết. Quá trình chung sống bà L có phụ bà B tiền để sửa chữa căn nhà nhưng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bà L và ông V1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thống nhất với yêu cầu của bà B.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:**

Ông là con ruột của bà B. Ông H2 biết ông V, còn bà Tr và bà Tiên thì ông không biết. Theo ông H2 nguồn gốc đất là tài sản chung của gia đình. Việc nhà tranh chấp ông H2 không biết. Căn nhà hiện nay ông và bà B đang sinh sống. Việc bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy đứng tên bà B ông không biết. Việc bà B nhận tiền chuyển nhượng là không có, tất cả giao dịch là do ông V, bà B ký giao dịch với bà Tiên và bà Tr ông không biết. Ông yêu cầu đợi ông chấp hành xong án cai nghiện về hợp gia đình giải quyết sự việc vì ông nghi ngờ ông V và bà Tr lừa đảo bà B, bà B không biết chữ nghĩa.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Phước Ngh và chị Võ Thị CT trình bày:** Do bận công việc thường xuyên không thể tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đông Phương trình bày:** Anh Phương là cháu nội của bà Nguyễn Thị B. Hiện tại anh đang sinh sống cùng với bà nội trên căn nhà, đất tại địa chỉ: số 224C/16 khu phố Nội

Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Anh ở cùng với bà nội từ lúc nhỏ đến nay. Căn nhà và đất là tài sản của bà nội, anh không có đóng góp gì. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lê Đình Thao trình bày:** Ngày 26/02/2018, Văn phòng Công chứng Ròng Việt (nay là Văn phòng Công chứng Lê Đình Thao) nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền của bà Hào Thị TT. Sau khi đối chiếu và kiểm tra đầy đủ tính xác thực của việc yêu cầu công chứng xác định đúng chủ thể, đối tượng tham gia ký kết hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng ủy quyền số 596, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 26/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Hào Thị TT.

Ngày 03/4/2018 Văn phòng công chứng tiếp tục nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hào Thị TT. Sau khi đối chiếu và kiểm tra đầy đủ tính xác thực của việc yêu cầu công chứng xác định đúng chủ thể, đối tượng tham gia ký kết hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội thì Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1028, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 03/4/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B do bà Hào Thị TT làm đại diện theo hợp đồng ủy quyền và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích Tr.

Do các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện tham gia hợp đồng, đã xuất trình và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật về công chứng, văn phòng công chứng khẳng định hợp đồng ủy quyền số 596 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1028 nêu trên là hoàn toàn đúng trình tự thủ tục pháp luật.

Bản án số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Tuyên hợp đồng thuê tài sản giữa bà Nguyễn Thị Bích Tr và bà Nguyễn Thị B theo hợp đồng thỏa thuận cho thuê nhà ngày 15/12/2018 bị vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn X, bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Minh V1, cháu Nguyễn Ngọc L V2 (người đại diện hợp pháp của cháu V2 là ông Nguyễn Minh V1 và bà Nguyễn Thị L), anh Võ Phước Ngh, chị Võ Thị CT, anh Nguyễn Đông Phương, anh Nguyễn Phước T2, ông Nguyễn VD, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị TH phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích Tr quyền sử dụng đất diện tích 294,4m², thuộc thửa đất số 2489, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CL 407332, sổ vào sổ cấp GCN: CS07335 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Bích Tr ngày 14/5/2018 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. {(Bao gồm: Nhà ở riêng lẻ loại 01 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột gạch+khung cột bê tông

cốt thép, phía trước có đồ sê nô mặt tiền và lan can phía trước, cửa kính khung sắt, trần thạch cao, mái tôn, diện tích 149,4m²; 01 nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, khung cột sàn bê tông cốt thép, phía trên tầng 2 có vách kính+nhôm và khung nhôm, cửa kính khung nhôm được ngăn làm phòng, trần thạch cao, diện tích 33,6m²; 01 Nhà tạm phía sau, có chuồng nuôi gia súc nền đất cột sắt tròn, kèo sắt hộp, tường gạch block lửng (bên trái)+vách tôn+tường gạch xây lửng, vách tôn (bên phải), diện tích 16,66m²; Nhà tạm dùng nuôi gia súc nằm bên trái nhà ở riêng lẻ loại 02 tầng có kết cấu nền đất, tường gạch xây tô (01 bên), cột sắt tròn+kèo sắt hộp+cột bê tông cốt thép + mái tôn, cửa lưới, diện tích 11,48m²; trong nhà tạm này có chuồng gà có kết cấu nền đất, cột kèo sắt hộp, tường gạch xây, cửa lưới sắt, mái tôn, có diện tích 4,76m²; 01 Sân lát vỉa xi măng (bên hông nhà ở) có diện tích 20,08m²; 02 Chuồng nuôi gà (phía trước sân nhà ở) có kết cấu nền đất, tường gạch xây lửng + lưới, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, mái tôn, cửa lưới sắt, chuồng nuôi bên phải có diện tích 12,92m² + chuồng nuôi bên trái có diện tích 12,92m²; 02 trụ công bằng gạch xây tô có diện tích 0,23m³/trụ; hàng rào phía trước gắn liền với trụ công bằng gạch xây tô lửng, song sắt, diện tích 6,44m² (bên phải) + 4,83m² (bên trái); tường rào gạch xây tô có diện tích 29,85m²; 01 cửa sắt kéo diện tích 7m²}. (Có bản vẽ kèm theo).

- Buộc bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Bích Tr tiền thuê nhà từ 19/4/2019 đến ngày 10/01/2023, làm tròn 44 tháng với tổng số tiền 176.000.000đ (một trăm bảy mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc: Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền số 596 quyền số 01/TP/CC-SCC/SĐGD ngày 26/02/2018 tại Văn phòng công chứng Rồng Việt giữa bà Nguyễn Thị B và bà Hào Thị TT và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hào Thị TT với bà Nguyễn Thị Bích Tr.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho bà Nguyễn Thị Bích Tr.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 18/01/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2023/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm, nội dung cho rằng: Hợp đồng ủy quyền ngày 26/02/2018 bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Hợp đồng thuê nhà ngày 15/12/2018 không có người làm chứng, chưa đăng ký với cơ quan có thẩm quyền nên không có giá trị pháp lý; không thể xem là bà Bảy đã bán nhà

cho bà Tr. Toà án cấp sơ thẩm xét xử là không đúng pháp luật. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

- Ngày 27/01/2023, bà Nguyễn Thị Bảy là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bị đơn không được hưởng lợi gì từ hợp đồng ủy quyền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện chuyển nhượng tài sản trên đất. Hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách. Đối với hợp đồng thuê nhà đất vì là nhà đất của bị đơn nên bị đơn không phải trả tiền thuê. Bản án sơ thẩm xử là không phù hợp. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Toà án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị và kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị Bích Tr khởi kiện bà Nguyễn Thị Bảy yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà đất ngày 15/12/2018 giữa bà Tr với bà Bảy; yêu cầu bà Bảy trả tiền thuê nhà đất từ ngày 19/4/2019 đến ngày 10/01/2023 (ngày xét xử sơ thẩm) là 176.000.000 đồng (44 tháng x 4.000.000 đồng/tháng); yêu cầu bà Bảy giao trả lại nhà đất thuộc thửa 248 tờ bản đồ số 34 tại khu phố Nội Hoá 1, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương cho bà Tr. Bà Tr cho rằng: Bà Bảy không trả tiền thuê nhà, đất đầy đủ, không trả lại nhà, đất nên bà khởi kiện với yêu cầu như trên.

[2] Bà Nguyễn Thị Bảy cho rằng: Bà thế chấp quyền sử dụng đất cho bà Tr để ông Phạm Quang Vịnh vay tiền của bà Tr và theo yêu cầu của bà Tr, bà Bảy làm Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/02/2018 cho bà Hào Thị TT. Sau này, ông Vịnh trả hết nợ cho bà Tr thì sẽ huỷ hợp đồng uỷ quyền. Nhưng sau khi ký hợp đồng uỷ quyền, bà Tiên và bà Tr tự ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr. Do vậy, bà Bảy không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Tr và có yêu cầu phản tố: Yêu cầu huỷ Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/02/2018 giữa bà Bảy với bà Tiên; huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2018 giữa bà Tiên với bà Tr; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/5/2018 cho bà Nguyễn Thị Bích Tr.

[3] Thấy rằng: Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/02/2018 giữa bên uỷ quyền bà Nguyễn Thị Bảy với bên được uỷ quyền bà Hào Thị TT thì bà Bảy uỷ quyền nhiều nội dung trong đó có nội dung: Uỷ quyền cho bà Tiên được toàn quyền nhận cọc, hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2489, tờ bản đồ số 4BA, diện tích 294,4m² tọa lạc tại phường Bình An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do UBND huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 01/9/2010 cho bà Nguyễn Thị Bảy đã đăng ký biến động. Hợp đồng uỷ quyền được bà Bảy ký tên, điểm chỉ; có người làm chứng là ông Phạm Quang Vĩnh và công chứng theo quy định; hợp đồng uỷ quyền phù hợp với Điều 562 Bộ luật Dân sự: *“Hợp đồng uỷ quyền là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên được uỷ quyền có nghĩa vụ thực hiện công việc nhân danh bên uỷ quyền, bên uỷ quyền chỉ phải trả thù lao nếu có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”* và khoản 1, Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: *“Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải được người có tên trên Giấy chứng nhận hoặc người được uỷ quyền theo quy định của pháp luật về dân sự ký tên”*. Bà Bảy cho rằng bà bị lừa dối, thỏa thuận là giữa bà với bà Tr, bà Tiên, ông Vĩnh là sau khi ông Vĩnh trả hết nợ cho bà Tr thì các bên sẽ huỷ bỏ hợp đồng uỷ quyền nhưng bà Bảy không có chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng uỷ quyền ngày 26/02/2018 phù hợp pháp luật và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bảy về yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền là có căn cứ.

[4] Xét đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2018 giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bảy do bà Hào Thị TT đại diện với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích Tr đối với thửa đất số 2489, tờ bản đồ 4BA, diện tích 294,4m² tọa lạc tại phường Bình An, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng có công chứng hợp pháp và được đăng ký vào sổ địa chính đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự và khoản 7, Điều 95; khoản 3, Điều 188 Luật Đất đai. Ngày 14/5/2018, bà Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 294,4m² thuộc thửa 2489, tờ bản đồ số 34 là có căn cứ, đúng pháp luật (Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Dĩ An có Văn bản số 6503/CNVPĐKĐĐ – ĐKCGCN ngày 29/12/2022 xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Tr là đúng pháp luật (bút lục 361). Như vậy, quyền sử dụng đất cấp cho bà Tr là hợp pháp được nhà nước bảo hộ theo quy định tại khoản 16, Điều 13; khoản 1, Điều 26; Điều 166 Luật Đất đai. Do vậy, yêu cầu phản tố của bà Bảy về yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2018 và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 14/5/2018 cho bà Tr là không có cơ sở. Ngày 05/9/2022, bà Bảy cũng có đơn rút yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 258). Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bảy và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[5] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, thấy rằng: Như nhận định trên, Hợp uỷ quyền ngày 26/02/2018 giữa bà Bảy với bà Tiên là hợp pháp. Trên cơ sở hợp đồng uỷ quyền, ngày 03/3/2018 bà Tiên (đại diện theo uỷ quyền của bà Bảy) bên bán đã lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bút lục 222) gồm diện tích đất 294,4m² thuộc thửa đất số 2489 và căn nhà cấp 4 cùng toàn bộ công trình, tài sản gắn liền đất, tọa lạc tại phường Bình An, thành phố Dĩ An cho bên mua là bà Nguyễn Thị Bích Tr và đã nhận tiền cọc của bà Tr 100.000.000 đồng. Như vậy, theo hợp đồng đặt cọc đã thể hiện các bên có thoả thuận chuyển nhượng đất và tài sản nhà và toàn bộ công trình gắn liền đất và phù hợp với nội dung mà bà Bảy đã uỷ quyền cho bà Tiên theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 26/02/2018. Trên cơ sở hợp đồng uỷ quyền và hợp đồng đặt cọc, ngày 03/4/2018 bà Nguyễn Thị Bảy (do bà Tiên đại diện) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích Tr. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, đã đăng ký vào sổ địa chính có hiệu lực và bà Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Theo hồ sơ quản lý đất đai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bảy (bút lục 172, 174, 175, 178, 194, 195, 196, 197, 198, 199) thì phần đất diện tích 294,4m² thuộc thửa 2489, tờ bản đồ 4BA và căn nhà trên đất có nguồn gốc là của bà Bảy mua lại của ông Trương Văn Lương và ông Lê Thanh Nhã (căn nhà bà Bảy mua lại của ông Lương). Như vậy có căn cứ xác định nhà, đất và tài sản gắn liền đất là của bà Bảy. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi chuyển nhượng căn nhà và công trình trên đất nhưng hợp đồng đặt cọc đã thể hiện có thoả thuận chuyển nhượng căn nhà và công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền đất. Sau khi bà Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 15/12/2018 bà Bảy thuê căn nhà diện tích 136,6m² gắn liền diện tích đất 294,4m² thuộc thửa 2489 tờ bản đồ số 34 của bà Tr với giá thuê là 6.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 18/12/2018 đến ngày 18/12/2020. Việc thuê nhà đất các bên có lập hợp đồng thoả thuận cho thuê nhà; bà Bảy có ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng và bà cùng với gia đình ở tại căn nhà thuê trên đất của bà Tr. Hợp đồng thuê nhà đất chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, do vậy Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu và buộc bà Bảy cùng các con, cháu đang sinh sống phải trả lại cho bà Tr nhà, đất, tài sản gắn liền đất và buộc bà Bảy phải trả tiền thuê nhà cho bà Tr 176.000.000 đồng (từ ngày 19/4/2019 đến ngày 10/01/2023 với giá 4.000.000 đồng/tháng) là có căn cứ.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Bảy, ý kiến của Luật sư là không có cơ sở, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An và ý kiến của Kiểm sát viên là không phù hợp. Án phí phúc thẩm: Bà Bảy được miễn do là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 16, Điều 3; khoản 1, Điều 26; khoản 7, Điều 95; Điều 166; khoản 3, Điều 188 Luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 503, 562 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ khoản 1, Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;
- Căn cứ các Điều: 147; 148; 157; 165; khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ các Điều: 12, 14, 15, 16, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2023/QĐKNPT-VKS-DS ngày 18/01/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bảy. Giữ nguyên Bản án số 02/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích Tr đối với bà Nguyễn Thị Bảy về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản. Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận cho thuê nhà ngày 15/12/2018 giữa bên cho thuê bà Nguyễn Thị Bích Tr với bên thuê bà Nguyễn Thị B vô hiệu. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu như sau: Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn X, bà Huỳnh Thị H, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Minh V1, cháu Nguyễn Ngọc L V2 (người đại diện hợp pháp của cháu V2 là ông Nguyễn Minh V1 và bà Nguyễn Thị L), anh Võ Phước Ngh, chị Võ Thị CT, anh Nguyễn Đông Phương, anh Nguyễn Phước T2, ông Nguyễn VD, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị TH phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích Tr quyền sử dụng đất diện tích 294,4m², thuộc thửa đất số 2489, tờ bản đồ số 34 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CL 407332, sổ vào sổ cấp GCN: CS07335 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ủy quyền cho Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Bích Tr ngày 14/5/2018 và nhà ở, công trình, toàn bộ tài sản gắn liền đất tọa lạc tại khu phố Nội Hóa 1, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo). Buộc bà Nguyễn Thị B phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Bích Tr tiền thuê nhà từ ngày 19/4/2019 đến ngày 10/01/2023 (44 tháng) là 176.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B đối với bà Nguyễn Thị Bích Tr về việc: Yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 26/02/2018 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Hào Thị TT; yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị B do bà Hào Thị TT đại diện với bà Nguyễn Thị Bích Tr.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương uỷ quyền cho Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Bích Tr ngày 14/5/2018.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị B. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích Tr 3.600.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0049620 ngày 19/5/2021.

- Án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị B.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, trích lục hồ sơ: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 5.901.545 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

- Chi phí cho việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Bà Nguyễn Thị Bích Tr phải chịu 3.400.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đã nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố D;
- VKSND thành phố D;
- Chi cục THADS thành phố D;
- Lưu: HS, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thành Trung